

Rynek kredytów hipotecznych w Polsce i Wielkiej Brytanii

The mortgage market in Poland and the United Kingdom

Tomasz Lechowicz

Wyższa Szkoła Biznesu – National Louis University z siedzibą w Nowym Sączu
ORCID: 0000-0001-7825-1297

Korespondencja (Correspondence)

dr Tomasz Lechowicz
Wyższa Szkoła Biznesu – National Louis University z siedzibą w Nowym Sączu
ul. Zielona 27
33-300 Nowy Sącz, Poland
tel.: +48 18 449 91 00
e-mail: tlechowicz@wsb-nlu.edu.pl

Informacja o artykule (Article info)

Received (Otrzymano): 14.04.2025
Accepted (Przyjęto do druku): 17.03.2026
Published (Opublikowano): 29.04.2026

Licencja (License)

© by Author (Autor). Udostępnione na podstawie Międzynarodowej Licencji Publicznej Creative Commons CC-BY-SA 4.0 (Licensed under the Creative Commons CC-BY-SA 4.0 International Public License)

Abstrakt

Celem artykułu jest analiza i ocena rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce i w Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024. W artykule wykorzystano metodę analizy danych zastanych, w szczególności raportów, publikacji i analiz dotyczących rynku kredytów hipotecznych. Dokonano ponadto przeglądu literatury przedmiotu w zakresie zagadnień związanych z kredytami hipotecznymi. W tabelach, dynamika obliczona jest dla lat 2022 i 2023, ponieważ w tych latach Polska i Wielka Brytania charakteryzowały się wysoką inflacją oraz wzrostem stóp procentowych w celu walki z rosnącymi cenami. Polityka kredytowa banków w Polsce charakteryzowała się okresem niskich stóp procentowych sprzyjających akcji kredytowej w latach 2015–2022, a następnie stopniowym zacieśnieniem kryteriów udzielania kredytów w odpowiedzi na wysokie stopy procentowe, aż do złagodzenia polityki dla kredytów konsumpcyjnych pod koniec 2024 roku. W tym okresie nastąpił duży wzrost akcji kredytowej, zwłaszcza hipotecznej, po czym rynek zaczął spowalniać w obliczu podwyżek stóp procentowych.

Słowa kluczowe

kredyt hipoteczny, bank komercyjny, bank hipoteczny, Polska, Wielka Brytania

1. Wstęp

Rozwój rynku kredytów hipotecznych jest istotnym narzędziem wspierania budownictwa mieszkaniowego oraz stabilnego rozwoju rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednakże nadmierne zadłużenie gospodarstw domowych niesie ryzyko dla stabilności sektora bankowego i stabilności rynku nieruchomości mieszkaniowych.

Rynek nieruchomości mieszkaniowych charakteryzuje się szerokimi powiązaniem gospodarczymi oraz silnie reaguje na zmiany stopy procentowej niezależnie od tego, czy występują one w długim, czy w krótkim okresie czasu. Rynek nieruchomości mieszkaniowych jest także silnie powiązany z sektorem finansowym, nie tylko poprzez rynek mieszkaniowych kredytów hipotecznych, ale także różnego rodzaju instrumentów finansowych, które są źródłem finansowania akcji kredytowej banków na tym rynku, takich jak listy zastawne czy instrumenty sekurytyzacji kredytów hipotecznych.

Na podstawie obserwacji tendencji na rynkach nieruchomości można dostrzec zależność dotyczącą nierównowagi w gospodarce, która jest wywołana zbyt niskimi stopami procentowymi oraz nadmiernym popytem na kredyty mieszkaniowe. Przez ekspansję kredytów hipotecznych następuje szybki wzrost cen nieruchomości mieszkaniowych. Podobnie oddziałują też innowacje produktowe, zwłaszcza kredytowe, zwiększające dostępność kredytów za cenę wzrostu ryzyka (Ahrend, Cournède, Price, 2008).

Kluczowe znaczenie dla rynku nieruchomości mieszkaniowych ma rynek kredytów mieszkaniowych zabezpieczonych hipoteką i stąd często nazywany też mianem rynku kredytów hipotecznych. W związku z tym powiązaniem rynku nieruchomości mieszkaniowych z rynkiem kredytów mieszkaniowych, istotny wpływ na podaż i popyt na rynku tego rodzaju kredytów mają takie czynniki, jak: stopy procentowe banku centralnego, rekomendacje nadzoru finansowego dotyczące kredytów mieszkaniowych oraz normy nadzorcze wpływające na ich dostępność dla klientów.

Mechanizm wpływania zmian stóp procentowych na kształtowanie się cen na rynku nieruchomości mieszkaniowych jest uzależniony od poziomu rozwoju gospodarczego i związanej z tym świadomości ekonomicznej. Jego działanie zależy od tego, czy istnieje dobrze rozwinięty system kredytów mieszkaniowych oraz konkurencyjny segment mieszkań na wynajem, jak również od tego, czy są przepływy pomiędzy tym segmentem a segmentem mieszkań własnościowych, wyrównujące ceny i czynsze. Dopiero spełnienie tych warunków wywołuje przepływy wyrównujące między zasobami, ale też powoduje, że konsumenci zaczynają kalkulować w kategoriach kosztu alternatywnego (Dabrowski, Beyers, de Villiers, 2016).

Pytania dotyczące istoty dobrej polityki monetarnej towarzyszą bankowości centralnej od początków jej powstania w XVII w. Prowadząc politykę monetarną, bank centralny może dążyć do realizacji różnych celów. Wraz z ewolucją teorii ekonomii (stymulowanej m.in. szeregiem nowych doświadczeń i zjawisk w gospodarce) zmieniały się wyobrażenia o tym, jakie zadania należy przed bankiem centralnym stawiać i w jaki sposób powinny być realizowane. Na przestrzeni lat zmieniały się nie tylko cele, ale także strategie i instrumenty, wykorzystywane do ich realizacji (Gorzelałak, Chor-Ching [red.], 2014).

Katastrofalne skutki globalnego kryzysu finansowego spowodowały zmianę w podejściu do nadzoru bankowego. Jego celem jest nie tylko nadzorowanie sytuacji w poszczególnych bankach, lecz także przeciwdziałanie nadmiernej procykliczności akcji kredytowej banków (Joy, Rusnák, Šmídková, Vašíček, 2016). Instrumenty nadzorcze muszą być skutecznie wykorzystywane do przeciwdziałania niestabilnym boomom kredytowym.

Kryzys finansowy z 2008 roku na rynkach finansowych uwidocznił, że stosowane dotychczas instrumenty polityki nadzorczej nie zapobiegają powstawaniu sytuacji kryzysowych na

rynkach finansowych i rynku nieruchomości mieszkaniowych. Było to efektem szybko zachodzących zmian na tych rynkach, w tym rosnących rozmiarów poszczególnych instytucji finansowych, pojawiania się nowych instrumentów finansowych i rosnącej skali wzajemnych powiązań biznesowych między największymi podmiotami. Z drugiej strony wskazywano na brak dostosowania istniejącego instrumentarium norm nadzorczych i monetarnych do nowych zjawisk powstających na rynku, takich jak szybko zwiększające się bańki spekulacyjne. Z tego powodu regulatorzy poszukiwali sposobów przewyciężenia tych słabości. Jednym z najważniejszych wniosków było pojawienie się koncepcji polityki makroostrożnościowej, stanowiącej swoiste uzupełnienie dotychczas realizowanej polityki mikroostrożnościowej.

Celem polityki mikroostrożnościowej jest dążenie do stabilności systemu finansowego przez dbanie o bezpieczeństwo działania każdego podmiotu tego systemu. Nadzór bankowy (sprawowany przez Komisję Nadzoru Finansowego) bada jakość zarządzania ryzykiem i kontroli wewnętrznej poprzez ocenę adekwatności procedur, limitów ryzyka, kapitału wewnętrznego oraz systemów IT do skali działalności. Działania te obejmują analizę sprawozdań, kontrole na miejscu, badanie wypłacalności oraz ocenę ładu korporacyjnego. Zgodnie z zasadami efektywnego nadzoru, sformułowanymi przez Bazylejski Komitet Nadzoru Bankowego, podstawowym celem nadzoru bankowego – rozumianego jako nadzór mikroostrożnościowy – jest promowanie bezpiecznego i zdrowego działania banków oraz sektora bankowego (BCBS, 2012), co w efekcie wpływa na rynek nieruchomości mieszkaniowych.

W Polsce system finansowania nie oferuje jeszcze instrumentów mogących przyczynić się do poprawy sytuacji finansowej kredytoborców, przez co nie nadąża za rozwojem rynku nieruchomości mieszkaniowych. Szansą dla rozwoju rynku finansowego może być pojawienie się dużych zasobów wolnego i prywatnego kapitału (Repullo, Saurina, 2011).

Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii charakteryzuje się dostępem do rozwiniętego systemu i nowoczesnych form finansowania nieruchomości. Podstawowym źródłem kapitału – podobnie jak na innych rynkach nieruchomości mieszkaniowych – jest kredyt hipoteczny (Babecký, Havránek, Matějů, Rusnák, Šmídková, Vašíček, 2012).

System finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii jest zatem różny. W Wielkiej Brytanii jest ukształtowany od wielu dziesięcioleci i wyposażony w wiele zróżnicowanych instrumentów, takich jak refinansowanie banków kredytujących rynek nieruchomości mieszkaniowych czy finansowanie kredytoborców mieszkaniowych. W Polsce ten rynek jest słabiej rozwinięty i ukształtowany, gdyż ma zaledwie dwie dekady historii.

Wybór kredytowania wymaga zwrócenia uwagi na to, że brak odpowiedniego wkładu własnego pociąga za sobą wzrost kosztów kredytu, np. wyższe oprocentowanie czy ubezpieczenie niskiego wkładu własnego w sytuacji, gdy kredytobiorca nie posiada wymaganych przez bank środków.

Wysokość oprocentowania bank zazwyczaj uzależnia od wysokości wniesionego wkładu własnego – króluje tu zasada „im mniejszy jest wkład własny, tym większe będzie oprocentowanie kredytu”, zwiększa się bowiem ryzyko, jakie ponosi bank w przypadku, gdy klient nie może spłacać kredytu. W sytuacji, gdy klient nie jest w stanie terminowo regulować zobowiązań kredytowych, bank może odzyskać pożyczonemu środki w drodze licytacji komorniczej.

Im wyższy jest przy tym wkład własny kredytobiorcy w zakupie nieruchomości, tym mniejsze istnieje ryzyko, że licytując nieruchomość nie uda się osiągnąć ceny, która w całości pokryje zobowiązania kredytobiorcy wobec banku (Rosińska, 1997).

Wysoka dynamika kredytów hipotecznych na nieruchomości mieszkaniowe udzielane szczególnie w 2005–2008 w Polsce był spowodowana także dosyć szybkim wzrostem kredytów walutowych, głównie we frankach szwajcarskich. Duży portfel kredytów walutowych przeznaczonych na nieruchomości mieszkaniowe wpływa na utrzymywanie się dosyć wysokiego poziomu ryzyka wynikającego głównie z odległych terminów spłaty zadłużenia (nawet do 50 lat) i uzyskiwaniu wynagrodzenia w walucie krajowej (PLN) w zdecydowanej większości gospodarstw domowych zaciągających kredyty mieszkaniowe (Raport Amron-Sarfin, 2010).

Obniżanie jakości poszczególnych kredytów walutowych przy jednoczesnym spadku wartości złotego powoduje konieczność tworzenia relatywnie dużo większej kwoty odpisów, które w większym jeszcze stopniu obciążają wyniki finansowe banków. Lata 2005–2008 pokazały, że wraz ze wzrostem poziomu należności banków z tytułu zaciągniętych kredytów na nieruchomości mieszkaniowe dosyć szybko wzrastały ceny tych nieruchomości. Sytuacja ta wynikała głównie z niedostatecznej podaży mieszkań na rynku nieruchomości oraz trwającego procesu dostosowywania cen polskich nieruchomości mieszkaniowych do poziomu cen na nieruchomości mieszkaniowe na terenie innych państw należących do UE (Raport Amron-Sarfin, 2010).

Sytuacja w Wielkiej Brytanii wygląda nieco inaczej. Rynek nieruchomości w tym kraju jest już ukształtowany i istnieje wiele sposobów jego finansowania. Kredytobiorcom jest oferowanych wiele rodzajów kredytów, które można klasyfikować zarówno ze względu na kryterium celowości, kryterium sposobów wypłaty, okres kredytowania, sposób spłaty i rozliczania, jak również specyfikę zabezpieczenia stosowanego przez instytucję udzielającą kredytu. Zakup nieruchomości z kredytu hipotecznego to główny sposób na posiadanie własnego lokum w Wielkiej Brytanii. Funkcjonują tam następujące typy kredytów hipotecznych (Pietrzyk, 2018):

- ze stałym oprocentowaniem (ang. *fixed rate*);
- ze zmiennym oprocentowaniem (ang. *variable rate/ tracker mortgage*);
- z gwarantowanym oprocentowaniem (ang. *standard rate*).

Kredyt ze stałym oprocentowaniem umożliwia spłatę stałych miesięcznych rat w okresie pierwszych 1–5 lat, co jest niezależne od narodowego oprocentowania. Po upływie określonego w umowie kredytowej czasu, oferta ta wygasa, lecz można ją odnowić na dotychczasowych warunkach. Kredyt ze zmiennym oprocentowaniem charakteryzuje się tym, że wysokość comiesięcznej spłaty kredytu jest uzależniona od zmian stóp procentowych ustalanych przez Bank Anglii. Z kolei kredyt z gwarantowanym oprocentowaniem to taki, którego oprocentowanie jest trochę wyższe niż obowiązujące stopy procentowe (Pietrzyk, 2018).

W Wielkiej Brytanii wyróżnia się także kredyty z dyspozycyjnym elementem, który pozwala kredytobiorcy zmieniać ich comiesięczne raty kredytowe, tzw. elastyczne kredyty hipoteczne (ang. *flexible mortgages*), które posiadają elementy dyspozycyjne, umożliwiające

kredytobiorcy zmianę wysokości comiesięcznych rat. Tego typu kredyty dają kredytobiorcy możliwość:

- zmiany wysokości rat (ang. *underpayments/ overpayments*);
- wakacji kredytowych (ang. *payment holidays*);
- codziennego naliczanie odsetek (ang. *daily interest calculation*);
- ponownej pożyczki (ang. *borrow back*).

Kolejny kredyt to kredyt offsetowy, czyli kredyt, w którym wszystkie oszczędności kredytobiorcy mogą zostać użyte jako zmniejszenie odsetek do kredytu, co pozwala spłacić go nawet o kilka lat wcześniej niż w umowie. Jest to rodzaj hipoteki, w której zgromadzone oszczędności (na powiązanych kontach) są odejmowane od salda zadłużenia, od którego bank nalicza odsetki. Specjalną ofertą jest pierwszy kredyt hipoteczny skierowany do osób po raz pierwszy decydujących się wziąć kredyt hipoteczny, głównie młodych. Umożliwia zakup nowej nieruchomości (ang. *new-build*) z rabatem od 30% do 50% ceny rynkowej. Program jest skierowany do lokalnych kupujących po raz pierwszy, a nieruchomość musi być ich głównym miejscem zamieszkania. Występuje także kredyt dla kupującego w celu najmu. Nazywa się on *buy to let* (BTL) mortgage. Kredyt ten jest przeznaczony dla inwestorów (ang. *landlords*), którzy kupują nieruchomość, aby czerpać zyski z wynajmu, a nie w niej mieszkać (Gilad, 2008).

Zakup nieruchomości mieszkaniowych zarówno w Polsce, jak i w Wielkiej Brytanii jest inwestycją, której należy poświęcić wiele uwagi. Finansowanie tego zakupu wymaga również dużej rozważliwości, bowiem pochopne podejście do tego problemu może dosyć obciążyć finansowo kredytobiorcę, a także utrudnić realizację tego przedsięwzięcia. W obu krajach finansowanie nieruchomości mieszkaniowych odbywa się głównie za pomocą kredytów hipotecznych. Wymagania banków w tym zakresie są podobne, gdyż w obu krajach zdolność kredytowa jest oceniana w podobny sposób. Porównanie cen nieruchomości mieszkaniowych do dochodów pokazuje jednak, że mieszkańcom Wielkiej Brytanii jest łatwiej sfinansować nieruchomość mieszkaniową zarówno ze środków własnych, jak i z kredytu (Kazimierski, 2022).

2. Metodologia badań

Celem artykułu jest analiza i ocena rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Polsce i w Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024. Dodatkowym celem jest przedstawienie specyfiki współczesnego kredytu hipotecznego, diagnoza rynku kredytów hipotecznych w Polsce i Wielkiej Brytanii, a przede wszystkim ocena skali i dynamiki rozwoju rynku kredytów hipotecznych.

W artykule wykorzystano metodę analizy danych zastanych, w szczególności raportów, publikacji i analiz dotyczących rynku kredytów hipotecznych. Dokonano ponadto przeglądu literatury przedmiotu w zakresie zagadnień związanych z kredytami hipotecznymi.

W tabelach dynamika liczona jest zarówno do roku poprzedniego, jak i do roku 2022, ponieważ w tym roku Polska i Wielka Brytania charakteryzowała się wysoką inflacją oraz wzrostem stóp procentowych w celu walki z rosnącymi cenami.

3. Definicja kredytu hipotecznego

Kredyt hipoteczny to taki rodzaj kredytu, który jest udzielany zarówno przez banki hipoteczne, jak i banki uniwersalne na długi okres spłaty ze stosunkowo niskim oprocentowaniem, gdzie zabezpieczeniem wiarygodności jest hipoteka. Istotą tego zabezpieczenia jest realna wartość nieruchomości, która gwarantuje bankowi zwrot użyczonych środków w przypadku braku spłaty kredytu (Szelągowska, 2010).

W artykule pojęciem 'kredyt hipoteczny' określa się długoterminowy, niskooprocentowany kredyt służący sfinansowaniu nieruchomości o charakterze mieszkaniowym, zabezpieczony hipoteką, czyli obciążaniem nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym na rzecz banku, ustanowionym przez wpis do księgi wieczystej. Kredyt hipoteczny jest obciążony stosunkowo niskim ryzykiem, co jest związane z niewielką zmiennością wartości nieruchomości w długim okresie (Papież, 2004).

Definicja ta łączy w sobie aspekt prawny i ekonomiczny. Prawna definicja kredytu hipotecznego zwraca uwagę na formę zabezpieczenia kredytu, jaką jest hipoteka, ekonomiczna zaś akcentuje takie cechy kredytu, jak: niskie oprocentowanie, długi termin spłaty czy wysoki poziom pojedynczego kredytu (Olszak, 2004).

Całkowity koszt kredytu obejmuje wszystkie opłaty, jakie ponosi kredytobiorca. Największym kosztem z punktu widzenia kredytobiorcy jest oprocentowanie, na które składają się stopa bazowa oraz marża banku. Należy ponadto uwzględnić dodatkowe koszty kredytu, takie jak: opłaty manipulacyjne, ubezpieczenia, prowizja banku (jednorazową) czy spread walutowy (Sądecki, 2006).

Istotne dla popytu na kredyty hipoteczne są także czynniki ekonomiczne, społeczne i demograficzne (Paczóska, 2008). Czynniki ekonomiczne zwiększają zdolność kredytową obywateli wskutek wzrostu zarobków lub spadku cen. Czynniki społeczne to m.in. emigracja, która pokazała, że wśród osób młodych wzrosło zainteresowanie kupnem mieszkań w kraju pochodzenia podczas pobytu zagranicą lub po powrocie. Natomiast czynnikami demograficznymi określano wzrost zainteresowania zakupem nieruchomości mieszkaniowych wśród osób w wieku 28–32 lata, co w praktyce oznaczało wzrost zainteresowania kredytami hipotecznymi (Paczóska, 2008).

W Wielkiej Brytanii popularnością cieszą się również pożyczki hipoteczne. Banki posiadają w swojej ofercie także inne produkty finansowe zabezpieczone hipoteką nakładaną na nieruchomości mieszkaniowe. Tego typu oferty pojawiają się głównie z powodu chęci osiągnięcia zysku przez banki oraz dość niskiego ryzyka w odniesieniu do innych instrumentów kredytowych. Ich wartość w porównaniu do wartości kredytów i pożyczek hipotecznych jest jednak dużo mniejsza (HM Treasury, 2003).

W Polsce najczęściej oferowanym produktem bankowym wykorzystującym zabezpieczenie roszczeń pieniężnych na nieruchomości jest kredyt hipoteczny. Instrument ten służy do uwolnienia kapitału zainwestowanego w nieruchomości mieszkaniowe. Dość niewielki udział w rynku pozostałych produktów bankowych opartych na hipotece wynika z początkowej fazy rozwoju rynku tego typu produktów w Polsce. Można jednak przypuszczać, że ich ranga na polskim rynku finansowym będzie wzrastać.

Kolejnym ważnym produktem bankowym zabezpieczonym hipoteką jest pożyczka hipoteczna. Produkt ten jest zbliżony do kredytu hipotecznego, z tym jednak, że uzyskane środki pieniężne pożyczkobiorca może przeznaczyć na dowolny cel. Takie rozwiązanie jest korzystne dla klientów, którzy potrzebują wysokiej pożyczki i są właścicielami nieruchomości, wolnej od hipoteki. Pożyczka jest udzielana na okres maksymalnie 30 lat, a jej wysokość sięga zwykle 70% wartości nieruchomości. Produkt ten cechuje się wyższym poziomem ryzyka bankowego niż kredyt budowlany lub hipoteczny, a bank nie ma żadnej kontroli nad jej wydatkowaniem (Szelągowska, 2008). Często pożyczka tego typu jest przeznaczana na remont nieruchomości mieszkaniowej.

Pożyczka hipoteczna pozwala uzyskać dość duże środki finansowe, które mogą być przeznaczone na dowolny cel. Jest to równoznaczne z uwolnieniem środków własnych, zamrożonych w nieruchomości mieszkaniowej – takie zjawisko nosi nazwę monetyzacji nieruchomości. Pożyczka hipoteczna jest konkurencyjna w odniesieniu do kredytu konsumpcyjnego, ze względu na wyższą kwotę, którą można uzyskać, i dłuższy okres spłaty należności – miesięczna rata pożyczki jest w tym przypadku niższa, co może wpłynąć na podwyższenie zdolności kredytowej klienta (Główka, 2010).

Innym ważnym produktem bankowym opartym na hipotece jest kredyt konsolidacyjny. Celem takiego kredytu jest połączenie, czyli skonsolidowanie kilku spłacanych kredytów w jeden, często zabezpieczony hipoteką. Dzięki temu klient spłaca tylko jedną ratę w jednym banku, zazwyczaj jest ona niższa niż suma rat spłacanych przed konsolidacją, ale wydłużeniu ulega okres spłaty, wpływając na koszt kredytu. Obecnie banki dopuszczają możliwość przewalutowania skonsolidowanych kredytów (<http://www.money.pl/banki/poradniki/artkul/kredyt;konsolidacyjny;kiedy;sie;oplaca;i;jak;go;wziac,238,0,703470.html>, data dostępu: 2018).

Najczęściej takiemu połączeniu podlegają kredyty konsumpcyjne, pożyczki gotówkowe, zadłużenia znajdujące się na kartach kredytowych, kredyty odnawialne oraz limity na osobistych rachunkach. Praktyka bankowa pokazuje, że konsolidacji podlegają także kredyty hipoteczne, mieszkaniowe (Główka, 2010).

Następnym produktem opartym na hipotece jest odwrócony kredyt hipoteczny. Zalicza się go do grupy usług zwanych equity release, czyli takich, które umożliwiają przeistoczenie płynnego kapitału nagromadzonego w nieruchomości w aktywa płynne. Kredyt ten jest skierowany przede wszystkim do osób starszych, a jego istotą jest wypłacanie klientowi danej instytucji kredytowej określonych środków pieniężnych, których zabezpieczeniem jest hipoteka. Prawo własności nieruchomości przechodzi na instytucję udzielającą kredytu w chwili śmierci klienta – właściciela (Rutkowska-Tomaszewska, 2018). Podejmując decyzję o zaciągnięciu takiego kredytu, trzeba wziąć po uwagę również koszty związane z rozpatrzeniem wniosku, wyceną nieruchomości, prowizją początkową czy pierwszą składką ubezpieczeniową. W trakcie trwania umowy kredytobiorca musi ponieść także opłaty związane z prowadzeniem rachunku, ubezpieczeniem nieruchomości czy podatkiem od nieruchomości. Instytucje oferujące odwrócony kredyt hipoteczny mogą stosować różne sposoby wypłat środków pieniężnych. Są to np. dożywotnie lub terminowe renty, jednorazowe wypłaty określonej kwoty lub uruchomienie linii kredytowej z ustalonym limitem, z której kredytobiorca może korzystać w razie potrzeby.

Wysokość kwoty takiego kredytu zależy od: położenia nieruchomości, formy płatności oraz wieku właściciela nieruchomości – im starszy jest właściciel, tym większą kwotę może otrzymać. Kredytobiorcy nie muszą posiadać żadnych dochodów, a wpływy na ich rachunek z tytułu kredytu nie są opodatkowane podatkiem dochodowym i nie są brane pod uwagę podczas naliczania miesięcznego dochodu kredytobiorcy. Odwrócona hipoteka jest złożonym produktem, w którym stosuje się metody charakterystyczne dla wyceny nieruchomości, bankowości i ubezpieczeń na życie (rachunek rent). Moment spłaty kredytu zależy od prognozy momentu śmierci kredytobiorcy, który można określić, korzystając ze statystyk śmiertelności, a szczególnie z wielkości podawanych w tablicach trwania życia (Szelągowska, 2008).

W Wielkiej Brytanii funkcjonuje dobrze rozwinięty system hipotek odwrotnych, w których bank przejmuje na własność nieruchomość mieszkaniową, poprzez wypłacanie dotychczasowemu właścicielowi dożywotniej renty w wysokości ustalonej na podstawie wartości nieruchomości mieszkaniowej. W Polsce system ten pojawił się w grudniu 2014 roku, dając ramy prawne dla banków (Twardoch, 2015). Pierwszą ofertę odwróconej hipoteki wprowadził Fundusz Hipoteczny DOM, wypłacając renty hipoteczne osobom, które są właścicielami domu, mieszkania lub są w posiadaniu własnościowego prawa do lokalu i które ukończyły 65. rok życia. Fundusz ten we własnym zakresie wycenia nieruchomości i określa jej stan prawny (Twardoch, 2015).

Tabela 1. Charakterystyka modelu sprzedażowego i kredytowego odwróconej hipoteki

Wyszczególnienie	Model sprzedażowy	Model kredytowy
Czas przeniesienia prawa własności nieruchomości	Koniec umowy	Początek umowy
Właściciel nieruchomości	Instytucja finansowa świadcząca usługę	Konsument
Podmiot pokrywający koszty utrzymania	Instytucja finansowa świadcząca usługę	Konsument
Ryzyko spadku wartości	Nie istnieje	Istnieje
Podmiot osiągający zysk ze wzrostu wartości nieruchomości	Instytucja finansowa świadcząca usługę	Konsument
Podmioty mające możliwość pełnienia funkcji instytucji oferującej odwróconą hipotekę	Zakłady ubezpieczeń	Banki
Wysokość kapitału możliwego do uzyskania ze sprzedaży	Zwykle 100%	Zwykle poniżej 100%

Źródło: Pawłega, 2010, s. 60

Główna różnica, jaka występuje pomiędzy modelami, to czas przeniesienia własności zabezpieczonej hipoteką nieruchomości. W modelu sprzedażowym prawo własności przechodzi na końcu umowy, w kredytowym – na początku. Dlatego inni są właściciele nieruchomości w zależności od modelu – w sprzedażowym właścicielem jest instytucja świadcząca usługę, w kredytowym właścicielem pozostaje konsument, co wiąże się z ponoszeniem przez niego

kosztów utrzymania nieruchomości, ale też osiągnięciem zysków ze wzrostu wartości nieruchomości. Ryzyko utraty wartości występuje tylko w modelu kredytowym. Usługę w modelu sprzedażowym oferują wyłącznie zakłady ubezpieczeń, natomiast w kredytowym – banki. W modelu sprzedażowym wysokość kapitału możliwego do uzyskania ze sprzedaży sięga zwykle 100% wartości nieruchomości (tabela 1) (Popek, Szymański, 2012).

4. Sytuacja na rynku finansowania nieruchomości mieszkaniowych za pomocą kredytu hipotecznego

W latach 2015–2022 stopy procentowe kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii utrzymywały się na stosunkowo niskim poziomie, co sprzyjało dostępności kredytów mieszkaniowych. W tym okresie stopy procentowe oscylowały w granicach 2,00%–2,62%, co sprzyjało stabilności rynku kredytów hipotecznych. W 2020 roku, w obliczu pandemii COVID-19 Bank Anglii obniżył stopy procentowe kredytów hipotecznych do 2,00%, aby wspierać gospodarkę. Od 2022 roku w Wielkiej Brytanii zaczęto obserwować rosnącą inflację. W 2023 roku oprocentowanie osiągnęło rekordowo wysoki poziom 4,81%. Również w kolejnych latach stopy procentowe kredytów hipotecznych były wysokie, osiągając 4,75% w 2024 roku (tabela 2).

Analiza stóp procentowych kredytów hipotecznych w Polsce w latach 2015–2024 ukazuje istotne zmiany wynikające z polityki monetarnej Narodowego Banku Polskiego (NBP), sytuacji gospodarczej kraju oraz globalnych wydarzeń ekonomicznych. W latach 2015–2021 polski rynek kredytów hipotecznych charakteryzował się względną stabilnością. Stopy procentowe kredytów hipotecznych były na stosunkowo niskim poziomie, co sprzyjało rozwojowi rynku nieruchomości mieszkaniowych. Stopy procentowe kredytów hipotecznych wahały się od 3,06% do 4,47%. Banki oferowały korzystne warunki kredytowe, co zachęcało klientów do zaciągania zobowiązań na zakup nieruchomości mieszkaniowych. W 2021 roku, w obliczu pandemii COVID-19, NBP zdecydował się na obniżki stóp procentowych kredytów hipotecznych. W rezultacie oprocentowanie kredytów hipotecznych spadło do rekordowo niskiego poziomu 3,06%. Był to korzystny okres dla osób planujących zakup nieruchomości mieszkaniowych, ze względu na niższe koszty kredytów (tabela 2). W kolejnych latach nastąpił znaczący wzrost stóp procentowych kredytów hipotecznych. Wysokie stopy procentowe kredytów hipotecznych początkowo hamowały rynek kredytów hipotecznych, ale po wprowadzeniu programu „Bezpieczny Kredyt 2%” popyt na te instrumenty zaczął wzrastać.

Tabela 2. Stopy procentowe kredytów hipotecznych w Polsce i Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024 (średnia roczna na podstawie miesięcznych danych w procentach)

Rok	Stopy procentowe		Stopy procentowe – dynamika (%) Polska		Stopy procentowe – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska	Wielka Brytania	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	4,40	2,62	–	57,1	–	102,3

Rok	Stopy procentowe		Stopy procentowe – dynamika (%) Polska		Stopy procentowe – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska	Wielka Brytania	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2016	4,38	2,34	99,5	56,8	89,3	91,4
2017	4,34	2,03	99,0	56,3	86,7	79,2
2018	4,41	2,03	101,6	57,2	100,0	79,2
2019	4,32	2,25	97,9	56,1	110,8	87,8
2020	4,47	2,00	103,4	58,0	88,8	78,1
2021	3,06	2,11	68,4	39,7	105,5	82,4
2022	7,70	2,56	251,6	100,0	121,3	100,0
2023	8,32	4,81	108,0	108,0	187,8	187,8
2024	8,52	4,75	102,4	110,6	98,7	185,5

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Hypostat.

Tabela 3 przedstawia wartość portfela kredytów hipotecznych w Polsce i w Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024. Dane przedstawiają zmiany w zadłużeniu gospodarstw domowych wynikające z zaciągniętych kredytów na cele mieszkaniowe, odzwierciedlając zarówno trendy rynkowe, jak i wpływ czynników makroekonomicznych, takich jak stopy procentowe, inflacja czy polityka kredytowa banków. Ukazanie sytuacji w obu krajach pozwala na lepsze zrozumienie dynamiki rynku hipotecznego i jego zależności od warunków gospodarczych.

Wartość portfela kredytów hipotecznych w badanym okresie w Polsce wzrastała szybko w latach 2015–2021, po czym spadała aż do osiągnięcia wartości 479,3 mld zł w 2023 roku. W kolejnym, 2024 roku nastąpił wzrost do poziomu 494,9 mld zł.

Sytuacja w Wielkiej Brytanii była nieco inna. Rynek kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii jest względnie ustabilizowany, jednak niewielki spadek wartości portfela kredytów hipotecznych obserwowano w 2023 roku. W kolejnym roku nastąpił wzrost wartości udzielonych kredytów. W całym badanym okresie następował wzrost wartości portfela kredytów hipotecznych.

Tabela 3. Wartość portfela kredytów hipotecznych w latach 2015–2024 w Polsce i Wielkiej Brytanii

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika Wielka Brytania	
	Polska [mld zł]	Wielka Brytania [mld £]	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	374,1	1 210,4	–	75,4	–	72,2
2016	393,4	1 338,0	105,1	79,3	110,5	79,8
2017	380,7	1 395,9	96,8	76,7	104,3	83,3

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika Wielka Brytania	
	Polska [mld zł]	Wielka Brytania [mld £]	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2018	415,2	1 443,5	109,0	83,7	103,4	86,1
2019	443,1	1 498,5	106,7	89,3	103,8	89,4
2020	476,3	1 541,4	107,5	96,0	102,8	92,0
2021	511,3	1 613,5	107,3	103,0	104,7	96,3
2022	496,0	1 675,3	97,0	100,0	103,8	100,0
2023	479,3	1 656,3	96,6	96,6	98,8	98,8
2024	494,9	1 678,2	103,2	99,7	101,3	100,1

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport AMRON-SARFiN, 2025, Związek Banków Polskich, 2025 oraz Bank of England, 2025.

Różnice w ofercie kredytowej są najlepiej widoczne po porównaniu liczby i wartości nowo udzielanych kredytów hipotecznych w Polsce i w Wielkiej Brytanii. Analiza kluczowych wskaźników, takich jak liczba nowych umów o kredyt hipoteczny (tabela4) i ich wartość (tabela5) pozwalają na ocenę stopnia rozwoju systemu finansowego Polski w porównaniu do Wielkiej Brytanii.

W latach 2015–2021 banki w Polsce z roku na rok zwiększały liczbę akcji kredytowych w zakresie nowych kredytów hipotecznych od 181 tys. szt. w 2015 roku do 410 tys. szt. w roku 2021. Od roku 2022 można było obserwować spadek akcji kredytowej banków w tym segmencie rynku (tabela4). W roku 2022 liczba nowo udzielonych kredytów była już niemal 2-krotnie mniejsza niż w roku 2021. W 2022 roku Polska gospodarka doświadczyła solidnego wzrostu PKB (ok. 4,9%-5,9%), ale borykała się z bardzo wysoką inflacją (średnio 14,4%), która obniżała realne dochody i zwiększała wydatki gospodarstw domowych, mimo ich nominalnego wzrostu (GUS, 2023).

W Wielkiej Brytanii w latach 2016–2017 m.in. na skutek ogłoszonego Brexitu, akcja kredytowa banków uległa pewnemu wyhamowaniu. Generalnie w latach 2015-2021 występował stabilny poziom liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych, który wzrósł do wartości 937 tys. szt. w 2021 roku. W kolejnych dwóch latach (2022, 2023) pojawił się spadek liczby nowych kredytów hipotecznych do poziomu 577 tys. szt. (2023). Rok 2024 to wzrost liczby udzielonych nowych kredytów hipotecznych do poziomu 755 tys. szt. Kluczowe dla tego okresu były rosnące wydatki rządowe i inwestycje (choć spowolnienie w 3. kw. 2024 r.) oraz obawy o inflację i stabilne stopy procentowe, a także podwyżki progów podatkowych VAT (od kwietnia 2024) i zmiany w podatku od zysków kapitałowych (CGT), co generowało niepewność (Bank of England, 2024) na rynku kredytów hipotecznych.

Tabela 4. Liczba nowych umów o kredyt hipoteczny w latach 2015–2024 w Polsce i Wielkiej Brytanii (w tys. szt.)

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska	Wielka Brytania	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	181	812	-	77,3	-	108,1
2016	178	810	98,3	76,0	99,7	107,8
2017	191	729	107,3	81,6	90,0	97,0
2018	373	781	195,2	159,4	107,1	103,9
2019	395	789	105,8	168,8	101,0	105,0
2020	355	819	89,8	151,7	103,8	109,0
2021	410	937	115,4	175,2	114,4	124,7
2022	234	751	57,0	100,0	80,1	100,0
2023	256	577	109,4	109,4	76,8	76,8
2024	203	755	79,2	86,7	130,8	100,5

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Ź r ó d ł o: opracowanie własne na podstawie Raport AMRON-SARFiN, 2025, Związek Banków Polskich, 2025 oraz Bank of England, 2025.

Przeprowadzona analiza wolumenu (liczby), kredytów mieszkaniowych w latach 2015–2024 w Polsce wskazuje na kilka faz wzrostowych. Pierwszą fazą wzrostową były lata 2016–2019. W roku 2020 nastąpił spadek wolumenu (liczby) kredytów hipotecznych, natomiast w latach 2022–2023 odnotowano ponowny wzrost wolumenu kredytów bankowych, lecz ze słabszą dynamiką (tabela 4).

W przypadku liczby nowo udzielonych kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii, w latach 2015–2024, można zauważyć wzrost wyników od 2017 do 2021, lecz jest on bardziej stabilny niż w przypadku liczby kredytów hipotecznych w Polsce w tym samym okresie. W kolejnej fazie, 2022–2023, nastąpił silny spadek liczby kredytów hipotecznych, do poziomu 577 tys. szt., natomiast w roku 2024 ponowny wzrost z większą dynamiką. Liczba kredytów hipotecznych wzrosła do poziomu 755 tys. szt. (tabela 4). Rynek kredytów hipotecznych w Wielkiej Brytanii w latach 2022–2023 charakteryzował się gwałtownym wzrostem stóp procentowych, co doprowadziło do spadku wartości udzielanych kredytów i spowolnienia na tym rynku. Rynek kredytów hipotecznych przechodził burzliwy okres z powodu inflacji i podwyżek stóp procentowych wprowadzanych przez Bank Anglii.

Tabela 5. Wartość nowych kredytów hipotecznych w latach 2015–2024 w Polsce i Wielkiej Brytanii

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska [mld zł]	Wielka Brytania [mld £]	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	39,3	230,4	–	90,1	–	73,7
2016	39,5	245,4	100,5	90,5	106,5	78,5
2017	44,6	265,1	112,9	102,2	108,0	84,8
2018	53,9	175,1	120,8	123,6	66,0	56,0
2019	62,6	281,5	116,1	143,5	160,7	90,0
2020	60,7	268,3	96,9	139,2	95,3	85,8
2021	85,8	319,7	141,3	196,7	119,1	102,3
2022	43,6	312,5	50,8	100	97,7	100
2023	62,8	200,4	144,0	144,0	64,1	64,1
2024	85,2	262,4	135,6	195,4	130,9	83,9

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Raport AMRON-SARFiN, 2025, Związek Banków Polskich, 2025 oraz Bank of England, 2025.

Kolejną cechą kredytów hipotecznych jest wysoka wartość udzielanych nowych kredytów w Polsce i w Wielkiej Brytanii. Analizując dane zaprezentowane w tabeli 5, można zauważyć, że wartość przyznanych kredytów hipotecznych od 2015 do 2020 roku nie cechuje się nagłym skokiem ani w Polsce, ani w Wielkiej Brytanii do momentu wystąpienia pandemii COVID-19. Od 2015 roku widoczny był stopniowy wzrost wartości zaciąganych kredytów hipotecznych, jednak okres pandemii spowodował wzrost cen materiałów budowlanych, co wpłynęło na wartość kredytów hipotecznych, jakie były udzielane w 2021 roku zarówno w Polsce, jak i w Wielkiej Brytanii. W kolejnych latach ceny materiałów i usług budowlanych wzrastały, przez co zanotowano wciąż rosnące wartości kredytów hipotecznych (tabela 5).

Przeprowadzona analiza wartości nowo udzielonych kredytów mieszkaniowych w latach 2015–2024 w Wielkiej Brytanii wskazuje na kilka fazy wzrostowych i spadkowych. Pierwszą fazą wzrostową były lata 2015–2017. W roku 2019 nastąpił silny wzrost wartości kredytów hipotecznych do poziomu 281,5 mld funtów. W roku 2020 odnotowano spadek wartości kredytów hipotecznych, lecz z mniejszą dynamiką. Średnia wartość kredytów hipotecznych wzrosła do poziomu 262,4 mld funtów w roku 2024 po wcześniejszym silnym spadku wartości nowo udzielonych kredytów hipotecznych (tabela 5).

Analiza wartości udzielonych kredytów mieszkaniowych przeprowadzona dla Polski za okres 2015–2024 wskazuje na duże wahania wzrostowe i spadkowe. Pierwszą fazą wzrostową były lata 2015–2019. Rok 2017 był dla polskiej gospodarki najlepszym rokiem w porównaniu do kilku wcześniejszych lat, cechował się wzrostem produktu krajowego brutto. Wzrost PKB

był napędzany przez rosnącą najszybciej od niemal dekady konsumpcję oraz wciąż wysokim wzrostem eksportu (Kolany, 2017). W 2020 roku nastąpił silny spadek wartości udzielanych kredytów hipotecznych, do poziomu 60,7 mld zł. Kolejny rok, to ponowny wzrost wartości nowo udzielanych kredytów hipotecznych, lecz z silniejszą dynamiką. W latach 2023–2024 zanotowano wysokie wzrosty wartości kredytów hipotecznych w Polsce, do poziomów odpowiednio: 62,8 mld zł i 85,2 mld zł (tabela 5).

Dokonując analizy danych z tabel 4 i 5, można zauważyć, że rynek kredytów hipotecznych w Polsce cechuje mniejsza liczba nowych kredytów, a także niższa ich wartość w porównaniu do Wielkiej Brytanii. Różnice te wynikają z czynników ekonomicznych, strukturalnych i politycznych, które kształtują rynki nieruchomości mieszkaniowych i systemy finansowe obu krajów.

Tabela 6. Średnia kwota przyznanego kredytu hipotecznego w Polsce i Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024 (euro)

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska	Wielka Brytania	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	50 633	241 876	–	69,8	–	86,8
2016	50 562	222 875	99,8	69,7	92,1	80,0
2017	57 369	214 301	113,4	79,1	96,1	76,9
2018	59 493	216 765	103,7	82,0	101,1	77,8
2019	64 658	225 184	108,6	89,2	103,8	80,8
2020	66 523	239 492	102,8	91,7	106,3	86,0
2021	73 188	260 780	110,0	100,9	108,8	93,6
2022	72 479	278 403	99,0	100,0	106,7	100
2023	82 644	258 506	114,0	114,0	92,8	92,8
2024	83 278	261 329	100,7	114,8	101,1	93,8

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Hypostat, 2025.

W latach 2015–2024 zadłużenie z tytułu kredytów mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii i Polsce stopniowo wzrastało. Średnia wartość udzielonego kredytu w Polsce zmalała w roku 2022 do poziomu 72 479 euro na skutek rekordowo wysokiej inflacji, która sięgnęła około 14,5% w szczytowym momencie oraz podwyżki stóp procentowych w odpowiedzi na nią. W kolejnych latach odnotowano wzrost średniej wartości udzielonego kredytu hipotecznego w Polsce (tabela 6).

W Wielkiej Brytanii rok 2023 odznaczał się natomiast spadkiem średniej kwoty przyznanego kredytu hipotecznego do poziomu 258 506 euro, co było skutkiem spadającej,

lecz wciąż wysokiej inflacji, wpływającej na wzrost kosztów życia i prowadzącej do strajków (tabela 6).

Duża liczba udzielanych kredytów hipotecznych na mieszkania przyczynia się do wzrostu popytu na materiały oraz usługi budowlane, co sprzyja rozwojowi gospodarki. W latach 2022–2024 nastąpił spadek udziału kredytów hipotecznych w PKB w Polsce (tabela 7), co jest związane ze zmniejszeniem się liczby udzielanych kredytów – wskazują na to dane dotyczące liczby nowych umów o kredyt hipoteczny w latach 2022–2023 w Polsce i Wielkiej Brytanii (tabela 4) oraz wartości nowych kredytów hipotecznych w latach 2022–2023 w Polsce i Wielkiej Brytanii (tabela 5).

W Wielkiej Brytanii, podobnie jak w Polsce, udział kredytów hipotecznych w PKB w latach 2015–2021 utrzymywał się na prawie stałym poziomie (64%–70%). Zmniejszenie udziału kredytów hipotecznych w PKB w Wielkiej Brytanii obserwuje się – podobnie jak w Polsce – w 2022 roku (tabela 7). W 2022 roku gospodarki Polski i Wielkiej Brytanii mierzyły się z globalnymi wyzwaniami (inflacja, kryzys energetyczny, następstwa pandemii).

Tabela 7. Kredyty hipoteczne jako % w PKB w Polsce i Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024

Rok	Kredyty hipoteczne		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Polska		Kredyty hipoteczne – dynamika (%) Wielka Brytania	
	Polska	Wielka Brytania	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%	rok poprzedni = 100%	rok 2022 = 100%
2015	20,5	65,9	–	126,5	–	105,4
2016	21,0	62,9	102,4	129,6	95,4	100,6
2017	19,9	64,6	94,7	122,8	102,7	103,3
2018	19,4	64,1	97,4	119,7	99,2	102,5
2019	19,6	67,6	101,0	120,9	105,4	108,1
2020	19,9	70,4	101,5	122,8	104,1	112,6
2021	19,3	70,5	96,9	119,1	100,1	112,8
2022	16,2	62,5	83,9	100,0	88,6	100,0
2023	14,7	81,9	90,7	90,7	131,0	131,0
2024	14,4	80,7	97,9	88,8	98,5	129,1

Uwaga: Dane wskaźnikowe odniesiono do roku 2022, przyjmując jego wartość za bazową (2022 = 100).

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Hypostat, 2025.

Rozwój gospodarczy, wzrost zarobków oraz zamożności Polaków i Brytyjczyków, spadek bezrobocia, a także stabilizacja stóp procentowych przyczyniły się do zwiększonej akcji kredytowej banków w latach 2015–2024, a z drugiej strony, obawa przed wzrostem cen mieszkań spowodowała wzmożony popyt osób fizycznych na nieruchomości mieszkaniowe. Na przestrzeni badanych lat w Polsce i Wielkiej Brytanii widać systematyczny wzrost udzielanych kredytów mieszkaniowych. Można więc wnioskować o dynamicznym rozwoju tego rynku w obu

krajach. Potwierdzono także, że korzystne warunki ekonomiczne przyczyniają się do rozwoju tego segmentu rynku (Poskrobko, Zielińska, 2015).

5. Podsumowanie

Polityka kredytowa banków w Polsce charakteryzowała się okresem niskich stóp procentowych sprzyjających akcji kredytowej w latach 2015–2022, a następnie stopniowym zacieśnieniem kryteriów udzielania kredytów w odpowiedzi na wysokie stopy procentowe, aż do złagodzenia polityki dla kredytów konsumpcyjnych pod koniec 2024 roku. W tym okresie nastąpił duży wzrost akcji kredytowej, zwłaszcza hipotecznej, po czym rynek zaczął spowalniać w obliczu podwyżek stóp procentowych.

Polityka kredytowa banków w Polsce w latach 2015–2024 przeszła dużą transformację: począwszy od okresu niskich stóp procentowych i dynamicznego wzrostu akcji kredytowej przez okres zacieśnienia spowodowany wzrostem stóp, aż po ponowne złagodzenie kryteriów przy jednoczesnym zachowaniu ostrożności.

Polityka kredytowa banków w Wielkiej Brytanii w latach 2015–2024 była pod wpływem niskich stóp procentowych w okresie po kryzysie finansowym, a następnie gwałtownego ich wzrostu w odpowiedzi na rosnącą inflację. W 2015 roku Bank Anglii utrzymywał stopy procentowe na historycznie niskim poziomie, co sprzyjało łatwiejszemu dostępowi do kredytów hipotecznych. Wzrost inflacji pod koniec analizowanego okresu zmusił Bank Anglii do podniesienia stóp procentowych, co przełożyło się na droższe kredyty. W początkowych latach badanego okresu (2015–2020) konsumenci korzystali z niższych kosztów kredytu, co skłaniało ich do zaciągania zobowiązań, zwłaszcza hipotecznych. W późniejszych latach (2021–2024) wysokie raty kredytów i trudności z ich uzyskaniem negatywnie wpływały na sytuację finansową konsumentów.

Na decyzje gospodarstw domowych dotyczące zaciągania kredytów mieszkaniowych w Polsce i w Wielkiej Brytanii wpływa polityka kredytowa banków. Zwiększenie wymogów kredytowych dla gospodarstw domowych wpływa na odroczenie w czasie decyzji o nabyciu mieszkania lub zmusza kredytobiorców do nabywania nieruchomości o niższym standardzie. Przedłużająca się zaostrzona polityka kredytowa banków w odniesieniu do gospodarstw domowych może prowadzić do zmniejszenia popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych. To z kolei może wpływać na decyzje banków o finansowaniu kredytów dla gospodarstw domowych.

Prawidłowe funkcjonowanie gospodarki jest uzależnione od finansowania rynku nieruchomości mieszkaniowych przez banki. Działalność banków jest obarczona ryzykiem ze względu na sytuację makroekonomiczną, ryzyko kursowe i stopy procentowe oraz ryzyko związane z długoterminowym finansowaniem nieruchomości. Stąd też funkcjonowanie, kierunki rozwoju i zmian zachodzących w sferze kredytowania hipotecznego są ściśle powiązane z rynkiem mieszkaniowym, a każde zmiany zachodząca na rynku nieruchomości oddziałujące na poszczególne sfery rynku kredytów (Główka, 2012).

Bibliografia

- Ahrend, R., Cournède, B., Price, R. (2008). *Monetary Policy, Market Excesses and Financial Turmoil*. OECD Economic Department Working Papers No 597. Organisation for Economic Co-operation and Development. DOI: 10.1787/244200148201.
- Babecký, J., Havránek, T., Matějů, J., Rusnák, M., Šmídková, K., Vašíček, B. (2012). *Banking, Debt, and Currency Crises: Early Warning Indicators for Developed Countries*. Working Paper Series No.1485. European Central Bank.
- Bailey, A., et al. (2025). *Financial Stability Report*. Bank of England [online]. Dostępny w Internecie: <https://www.bankofengland.co.uk/financial-stability-report/2025/december-2025> [dostęp: 2025-12-20].
- Bank of England. (2024). *Bank of England Annual Report and Accounts – 2024*. London: Bank of England. Dostępny w Internecie: <https://www.bankofengland.co.uk/-/media/boe/files/annual-report/2024/boe-2024.pdf> [dostęp: 2025-12-20].
- BCBS. (2012). *Core Principles for Effective Banking Supervision*. Bank for International Settlements. Dostępny w Internecie: <https://www.bis.org/publ/bcbs230.pdf> [dostęp: 2025-12-20].
- Dabrowski, J.J., Beyers, C., de Villiers, J.P. (2016). Systemic banking crisis early warning systems using dynamic Bayesian networks. *Expert Systems with Applications*, 62, 225–242. DOI: 10.1016/j.eswa.2016.06.024.
- European Mortgage Federation. (2025). *Hypostat 2025: A Review of Europe's Mortgage and housing Markets*. European Mortgage Federation. Dostępny w Internecie: https://hypo.org/sites/default/files/2025-09/EMF_Hypostat_2025.pdf [dostęp: 2025-12-20].
- Furga, J. (2010). *Raport AMRON–SARFiN: ogólnopolski raport o kredytach mieszkaniowych i cenach transakcyjnych nieruchomości, 2*. Związek Banków Polskich. Dostępny w Internecie: https://www.zbp.pl/getContentAsset/9d2182fb-79a2-4068-acd1-050c9a3708df/1b52933d-ceff-4d97-bee2-094d491a3634/Raport_Amron-Sarfin_2_2010vE.pdf?language=pl [dostęp: 2025-12-20].
- Gilad, S. (2008). Exchange without capture: The UK financial ombudsman service's struggle for accepted domain, *Public Administration*, 86(4), 907–924. DOI: 10.1111/j.1467-9299.2008.00713.x.
- Główka, G. (2012). *System finansowania nieruchomości mieszkaniowych w Polsce: doświadczenia i kierunki zmian*. Warszawa: Szkoła Główna Handlowa – Oficyna Wydawnicza.
- Główka, G. (2010). *Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce*. Warszawa: Szkoła Główna Handlowa.
- Gorzela, G. (2014). The (non existing?) Polish crisis. W: G. Gorzela, G. Chor-Ching (red.) *Financial Crisis in Central and Eastern Europe: From Similarity to Diversity*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe Scholar.
- Główny Urząd Statystyczny. (2023). *Sytuacja gospodarstw domowych w 2022 r. w świetle badania budżetów gospodarstw domowych*. Warszawa: Główny Urząd Statystyczny.
- HM Treasury. (2003). *Annex Outlining Details of the New Inflation Target*. HM Treasury.
- Joy, M., Rusnák, M., Šmídková, K., Vašíček, B. (2016). Banking and currency crises: Differential diagnostic for developed countries. *International Journal of Finance and Economics*, 22(1), 44–67. DOI: 10.1002/ijfe.1570.
- Kazimierski, M. (2023). *Oprocentowanie kredytów hipotecznych w Europie 2023. Jak Polska wypada na tle innych krajów?* totalmoney.pl.

- Kolany, K. (2017). *Najważniejsze wydarzenia 2017 w świecie pieniądza* [online]. Dostępny w Internecie: <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Najwazniejsze-wydarzenia-2017-roku-w-swiecie-pieniadza-7563113.html> [dostęp: 2025-12-20].
- Olszak, M.A. (2004). *Wybrane aspekty rozwoju rynku kredytów hipotecznych w Niemczech i w Polsce*. Warszawa: Szkoła Główna Handlowa.
- Paczóska, A. (2008). Rynek kredytów hipotecznych w Polsce. *Zeszyty Naukowe / Szkoła Główna Handlowa. Kolegium Gospodarki Światowej*, 23, 261–274.
- Pawłęga, S. (2010). Ocena założeń Ministerstwa Finansów do ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym. *Wiadomości Ubezpieczeniowe*, 3, 59–69. Dostępny w Internecie: https://www.piu.org.pl/public/upload/ibrowser/WU/WU3_2010/pawlega.pdf [dostęp: 2025-12-20].
- Papież, R. (2004). *Bankowość hipoteczna w Polsce*. Kraków: Oficyna Wydawnicza Text.
- Pietrzyk, M. (2009). *Widmo kryzysu na rynku nieruchomości w Wielkiej Brytanii*. Dostępny w Internecie: www.inwestycjealternatywne.pl [dostęp: 2009-11-05].
- Popek, M., Szymański, M. (2012). *Pomysł o swojej emeryturze już dziś*. Warszawa: Komisja Nadzoru Finansowego. Dostępny w Internecie: https://www.knf.gov.pl/knf/pl/komponenty/ing/KNF_Pomysl_o_swojej_emeryturze_29940.pdf [dostęp: 2025-12-20].
- Poskrobko, T., Zielińska, A. (2015). Innowacje w krajach rozwijających się a zrównoważony rozwój. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, 409, 277–294.
- Repullo, R., Saurina, J. (2011). *The Countercyclical Capital Buffer of Basel III: A Critical Assessment*. CEMFI Working Paper No. 1102. Madrid: CEMFI. Dostępny w Internecie: <https://www.gtac.gov.za/wp-content/uploads/2021/11/The-Countercyclical-Capital-Buffer-of-Basel-III-A-Critical-Assessment.pdf> [dostęp: 2025-12-20].
- Rosińska, M. (1997). *Ekonomika i organizacja kredytu hipotecznego w Polsce*. Warszawa: Zarządzenie i Finanse.
- Rutkowska-Tomaszewska, E. (2014). Odwrócony kredyt hipoteczny – lekarstwo na ubóstwo emerytów (seniorów, osób starszych)? W: J. Blicharz, L. Klat-Wertelecka, E. Rutkowska-Tomaszewska (red.). *Ubóstwo w Polsce*. Wrocław: E-Wydawnictwo. Prawnicza i Ekonomiczna Biblioteka Cyfrowa. Wydział Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego (s. 165–181) [online]. Dostępny w Internecie: <https://repozytorium.uni.wroc.pl/dlibra/publication/51227/edition/51744/odwrocony-kredyt-hipoteczny-lekarstwo-na-ubostwo-emerytow-seniorow-osob-starszych-rutkowska-tomaszewska-edyta-orcid-0000-0001-9359-7034> [dostęp: 2025-12-20].
- Sądecki B. (2006). Potęga w kredytach hipotecznych. *Home & Market*, wrzesień.
- Szelągowska, A. (red.). (2010). *Współczesna bankowość hipoteczna*. Warszawa: CeDeWu.pl.
- Szygulski, P. (2010). *Kredyt konsolidacyjny. Kiedy się opłaca i jak go wziąć?* Money.pl [online]. Dostępny w Internecie: <https://www.money.pl/banki/poradniki/artykul/kredyt;konsolidacyjny;kiedy;sie;opla-ca;j;jak;go;wziac,238,0,703470.html> [dostęp: 2025-12-20].
- Twardoch, A. (2015). Centralna, regionalna i lokalna polityka mieszkaniowa w kontekście prognozowanych zmian demograficznych. Wybrane skutki przestrzenne, społeczne i gospodarcze. *Studia Ekonomiczne. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego w Katowicach*, 223, 21–31.

Związek Banków Polskich. (2025). *Raport Infokredyt 2025*. Związek Banków Polskich. Raporty i Analizy [online]. Dostępny w Internecie: <https://www.zbp.pl/aktualnosci/raporty-i-analizy/raport-infokredyt-2025> [dostęp: 2025-12-20].

Raport Armon-Safrin. Kwartalnik. Warszawa: Związek Banków Polskich. Dostępny w Internecie: <https://www.zbp.pl/Raporty/Raport-ARMON-SARFiN>.

Abstract

The aim of the article is to analyze and assess the development of the mortgage market in Poland and the United Kingdom from 2015 to 2024. The article utilizes the secondary data analysis method, particularly in regards to reports, publications, and analyses concerning the mortgage market. It also reviews the relevant literature on mortgage lending. In the tables, the growth rate is calculated for the years 2022 and 2023, as both Poland and the United Kingdom experienced high inflation and rise in interest rates to combat rising prices. Bank lending policies in Poland were characterized by a period of low interest rates that favored lending in 2015–2022, followed by a gradual tightening of lending criteria in response to high interest rates, until consumer lending policies were relaxed at the end of 2024. During this period, lending, especially mortgage lending, increased significantly, after which the market began to slow down in the face of interest rate increases.

Keywords

mortgage, commercial bank, universal bank, mortgage bank, Poland, United Kingdom